

§ 5 WiStG, Gesetzestext



Mietpreisüberhöhung

1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.

²Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

Verstoß und Folgen



Unangemessen hohe Entgelte

Voraussetzung I: „Überschreitung der üblichen Entgelte..“

Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete (idR dokumentiert durch Mietenspiegel) um mehr als 20%

Ausnahme: Vermietende können hohe Kosten geltend machen, dann im Ausnahmefall Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete bis zu 50%

Konsequenz eines Verstoßes:

Die mietvertragliche Preisvereinbarung verstößt gegen ein gesetzliches Verbot, § 134 BGB. Zu viel bezahlte Mieten müssen Vermietende nach den §§ 812ff BGB auch rückwirkend zurückerstatten.

Ein Verstoß kann eine Ordnungswidrigkeit darstellen, § 3 WiStG. Ein Bußgeld bis € 50.000 und die Anordnung der Abführung des Mehrerlöses an Mieterin / Mieter ist möglich.

Abgrenzung Mietpreisbremse



Unterschied zur Mietpreisbremse §§ 556d ff. BGB

- § 5 WiStG gilt bundesweit ohne Erfordernis einer entsprechenden Landesverordnung
- Verstoß ist bußgeldbewehrt
- Es gibt keine Ausnahmen (außer dem Einwand hoher Kosten) wie hohe Vormiete, Neubau, Modernisierung
- Zuviel Bezahltes kann rückwirkend gefordert werden ohne Notwendigkeit einer Rüge
- Begrenzung nicht nur der Miete bei Mietbeginn, sondern von Mieterhöhung wegen Modernisierung, § 559 BGB, einvernehmlichen Mietpreisvereinbarungen und Indexmiete, § 557b BGB (streitig)
- Mietpreisvereinbarung unwirksam erst bei mehr als 20%iger Überschreitung, im Ausnahmefall 50% des Mietenspiegels im Gegensatz zu 10% bei der Mietpreisbremse

Geringes Angebot



Warum wird § 5 WiStG nicht (mehr) angewendet?

Voraussetzung II: „Infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots...“

Rechtsprechung bis 2004

Für ein geringes Angebot im Sinne des § 5 WiStG kommt es nicht auf die Versorgungslage mit Wohnraum im gesamten Hamburger Stadtgebiet an. Der mietpreisbegrenzende Zweck der Bestimmung gebietet vielmehr die Bewertung nach Teilmärkten.

Landgericht Hamburg, 7.1.2000, 311 S 153/99

Das Vorliegen eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum ist in Hamburg am jeweiligen örtlichen Wohnungsteilmarkt zu überprüfen. Die auf einen örtlichen Wohnungsteilmarkt gerichtete Nachfrage des Mieters schließt nicht aus, dass der Vermieter ein geringes Angebot (im nachgefragten Teilmarkt) ausnutzt.

Landgericht Hamburg, 9.5.2000, 316 S 29 /99

Bundesgerichtshof 2004/2005



Das Tatbestandsmerkmal der "Ausnutzung eines geringen Angebots ist nur erfüllt, wenn die Mangellage auf dem Wohnungsmarkt für die Vereinbarung der Miete im Einzelfall ursächlich war. Dazu hat der Mieter darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, welche Bemühungen bei der Wohnungssuche er bisher unternommen hat, weshalb diese erfolglos geblieben sind und dass er mangels einer Ausweichmöglichkeit nunmehr auf den Abschluss des für ihn ungünstigen Mietvertrages angewiesen war.

Bundesgerichtshof, 28.1.2004, VIII ZR 190/03

Bei der Beantwortung der Frage, ob der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen ausgenutzt hat, ist auf das gesamte Gebiet der Gemeinde und nicht lediglich auf den Stadtteil abzustellen, in dem sich die Mietwohnung befindet. Das Tatbestandsmerkmal des "geringen Angebots" ist deshalb nicht erfüllt, wenn der Wohnungsmarkt für vergleichbare Wohnungen nur in dem betreffenden Stadtteil angespannt, im übrigen Stadtgebiet aber entspannt ist.

Bundesgerichtshof, 13.4.2005, VIII ZR 44/04

Eve Raatschen



<https://www.mhmhamburg.de/de>